

三木市空家等対策計画【概要版】

第1章 計画の趣旨と位置づけ

1. 計画の背景と目的

- 少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、居住その他の使用がなされていない空家が全国的に増加している。
- 空家問題に対処するため、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）を施行した。
- 本市においては、空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に「三木市空家等対策計画」を策定した。

2. 計画の位置づけ

- 空家法第6条の規定に基づく「空家等対策計画」であり、本市の上位計画である「三木市総合計画」及び他の関連計画等との整合性を図るものとする。

3. 計画期間

- 令和2（2020）～令和6（2024）年度の5年間

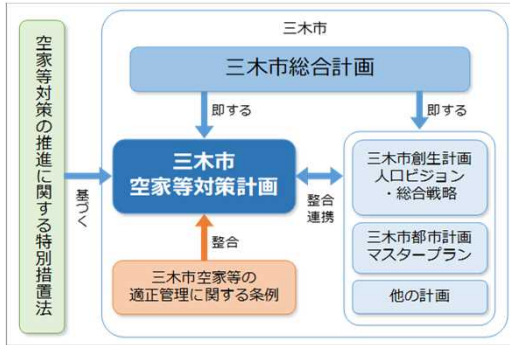
4. 計画の対象地区

- 本市全域

5. 対象とする空家

- 「空家等」（空家法第2条第1項に規定）
- 「特定空家等」（空家法第2条第2項に規定）

【図表1】計画の位置づけ



第2章 空家の現状と課題

1. 本市の位置づけ

- 【土地利用】
- 線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外の3種類の区域が存在。

- 【人口】
- 昭和40（1965）年以降、ニュータウン開発による人口の急激な増加 → 平成17（2005）年に吉川町と合併し、人口8万人超に → その後は漸減傾向。

- 平成30（2018）年には高齢化率33.0%、人口の約3分の1が65歳以上の高齢者。

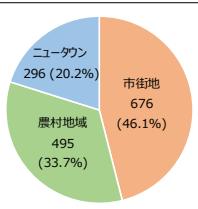
- 【高齢者世帯】
- 65歳以上の高齢単身世帯数は平成17（2005）～27（2015）年の10年間に約2倍に増加。

3. 現地調査の結果

- 平成30（2018）年度に空家等実態調査を実施した結果、1,467件を使用実態がない可能性の高い「空家等と推定される物件」と判定した。
- ニュータウンでは、幅員・間口が確保された空家が大半を占めるが、市全体では、軽自動車が通行不可の幅員2m以下の空家が100件以上。
- 雑草・立木がある空家の7割以上が「繁茂状態」、そのうち「敷地越境」している空家が123件。
- 第三者へ危害を与える可能性のある空家が全体の約1割。

【図表2】空家数と割合／地区別

エリア	地区	使用実態がない可能性が高い	市全体に占める割合(%)
市街地	三木	591	40.3%
	三木南	85	5.8%
農村地域	別所	122	8.3%
	志染	76	5.2%
	細川	88	6.0%
	口吉川	37	2.5%
ニュータウン	吉川	172	11.7%
	緑が丘	91	6.2%
	自由が丘	188	12.8%
	青山	17	1.2%
市全体		1,467	100.0%



2. 住宅と空家の現状

- 「平成30年住宅・土統計調査」によると、本市の住宅数は、32,700戸で、5年前の前回調査より減少している。一方で空家数は増加している。
- 空家率は12.4%で、全国や兵庫県と比べて低く、北播磨5市1町の中でも2番目に低い。賃貸用や売却用などを除く「その他の住宅」に分類される空家の割合は北播磨で最も高い。

4. 所有者等意向調査の結果

【図表3】建物所有者の年齢／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体		
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)	
a 29歳以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
b 30歳～44歳	4	0	1	1	1	0	2	2	3	0	14	3.9%	
c 45歳～59歳	8	1	6	1	3	1	7	2	12	1	42	11.8%	
d 60歳～74歳	58	10	17	3	6	1	8	13	20	1	137	38.6%	
e 75歳以上	47	7	8	6	3	2	9	14	17	0	113	31.8%	
	無回答	22	1	4	1	1	1	5	3	11	0	49	13.8%
	回答計	139	19	36	12	14	5	34	63	2	355	100.0%	

- 空家の所有者は全国的に高齢者が多い傾向にあるが、本市も建物所有者の約7割が60歳以上であり、同様の傾向が見られる。

- 「相続」を契機とし空家となることが全国的にも見られ、本市も「相続」をきっかけとするものが31.3%と最も多い。

- 空家を「売りたい」方が50.4%と約半数いる一方で、「売れることも貸すこともしたくない」方も32.0%おられる。



5. 空家対策の課題

【空家に関する問題】

- ① 相続を契機とした空家の増加
- ② 所有者特定の困難性・煩雑性
- ③ 老朽化が進む建物の適正管理
- ④ 敷地内や建物内の動産管理
- ⑤ 使い勝手の悪い空家の活用

【所有者に関する課題】

- ① 固定資産税等に対する正しい認識の不足
- ② 管理に関するノウハウや情報の不足、空家放置のリスクの認識不足
- ③ 老朽化が進む建物の適正管理
- ④ 活用等に関するノウハウや情報の不足
- ⑤ 空家にかかる個別事情の内容

第3章 基本方針

1. 基本的な考え

- 空家の発生を抑制するとともに、発生した空家に対しては、地域住民の生活環境の保全を図るため、市、所有者等、関係団体等が協働して、適切な管理や利活用の方から対策に取り組む。

2. 空家対策の基本方針

1. 空家の発生抑制と適切な管理

→ 「第4章 空家問題に対する具体的施策」

2. 空家の利活用

→ 「第4章 空家問題に対する具体的施策」

3. 管理不全な空家への対応

→ 「第5章 管理不全な空家への対応」

4. 空家対策の計画的推進

→ 「第6章 空家対策の計画的推進」



3. 地域特性に応じた課題への取組み

【市街地エリアの空家対策】

- 空家や空き店舗の利活用を推進し、地域の魅力を住民とともに再認識することで、新たなにぎわいと魅力を創出していけるような取組みを進める。
- 古くからの密集した住宅市街地では、地域の防災まちづくりと一体となった空家対策を検討。

【ニュータウンエリアの空家対策】

- 空家の流通を促進し、新たな住民を受け入れるとともに、高齢者世帯に対しては、住宅の更新や生前における相続・登記を促し、将来空家とならないように啓発を図る。
- エリア内に不足する福祉施設や住民のコミュニティスペース等としての空家の利活用を推進し、住環境の魅力を高めていく取組みを進める。

【農村エリアの空家対策】

- 空家相談窓口や三木市空家バンクを活用して、空家の適切な管理や利活用を促進することで、緑に育まれたゆとりある住環境を守り、定住人口の確保を図る。

第4章 空家問題に対する具体的施策

1. 空家の発生抑制

(1) 市民意識の醸成・啓発

- 市ホームページ、広報等による情報発信
- 市や県の取組みを紹介するリーフレットの作成・配布
- 固定資産納税義務者への啓発チラシの送付
- セミナー等の開催による空家問題や本計画内容の周知
- 住まいや相続など、専門分野における諸団体と連携した相談会の開催
- 住宅の耐震工事への助成
- 住宅のバリアフリー化のリフォーム工事への助成

(2) 持ち家に居住する高齢者への啓発活動

- 所有者等に限らず、高齢者が多く参加するイベントでの周知活動
- 相続対策、成年後見制度等に関する情報提供

三木市危険空家除却費補助金

空家が管理不全な状態であると認められる場合又はそのおそれがある場合で、市条例の規定により指導又は勧告の対象となった空家に対して、その解体除去費用の一部を市が補助します。

【対象となる費用】

- 危険空家の除却工事費の額。ただし、標準除却費のうちの除却工事費の額を限度とする。

【補助金額】

- 補助対象経費の2分の1に相当する額。ただし、100万円を限度とする。



2. 空家の適切な管理

(1) 市民意識の醸成・啓発

- 市ホームページ、広報等による情報発信
- 市や県の取組みを紹介するリーフレットの作成・配布
- 固定資産納税義務者への啓発チラシの送付
- セミナー等の開催による空家問題や本計画内容の周知
- 住まいや相続など、専門分野における諸団体と連携した相談会の開催
- 住宅の耐震工事への助成
- 住宅のバリアフリー化のリフォーム工事への助成

(2) 所有者等による適切な管理の促進に向けた取り組み

- 「ひょうご空き家対策フォーラム」と連携した相談体制の充実
- 空家の管理や活用方法に関する所有者等向け相談会の開催
- ふるさと納税制度を利用した空家管理サービスの検討
- 訪問相談員による個別相談実施についての検討

(3) 管理不全な空家の所有者等への対応

- 管理不全な空家の所有者等に対する、適切な管理を促す情報の提供や助言・指導

(4) 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり

- 地域の自治会等による空家の見守り活動への支援
- 空家管理サービス事業者等に関する各種情報の提供

3. 空家の利活用

(1) 空家の流通促進

- 「三木市空家バンク」の運用改善による利用促進
- 農地付き住宅の流通に向けた農地取得条件の緩和の検討
- 建物現況調査（インスペクション）等の情報提供
- 空家を活用される起業家への空家改修費補助金の検討

(2) 財産管理の支援

- 相続等の問題で利活用が滞った空家の流通促進に向けた相談体制の整備
- 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供
- 行政による寄付物件受入れに係る制度設計の検討

(3) 建て替え困難な物件の対応

- 防災街区課題地域における無接道敷地など建て替えが困難な空家への対応の検討
- 隣接地所有者による買取支援の検討

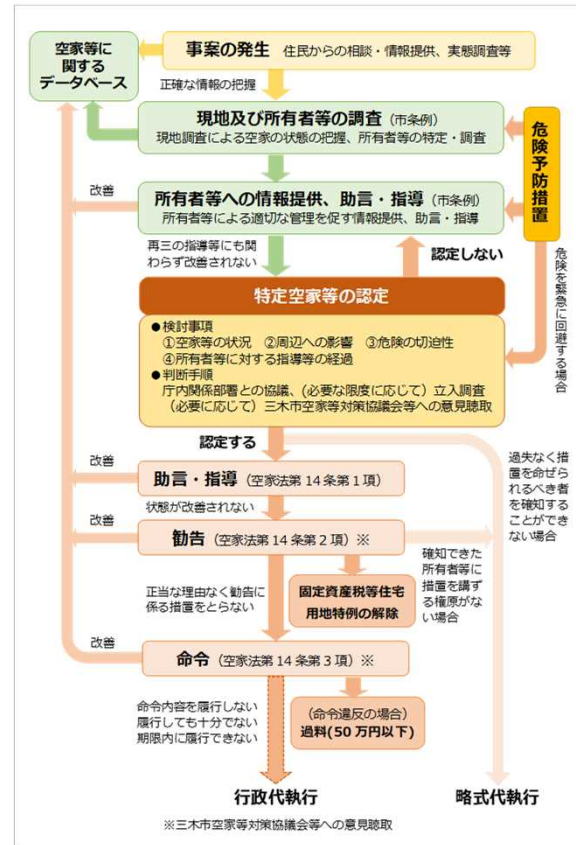
(4) 空家の利活用に向けた環境整備

- 利活用可能な空家ストックの情報管理
- 集会所やコミュニティスペース等、空家を地域貢献のために有効活用する取り組みへの支援制度の検討
- 古民家カフェ等の空家活用支援についての検討
- 賃貸借契約、リフォームの費用・方法、地域との交流等、利活用に関する様々なQ&Aに対する情報提供、支援体制の整備

第5章 管理不全な空家への対応

- 管理不全な空家に対しては、空家法及び条例に定める規定に基づき、市民の安全・安心を守るために、管理不全の状態や周辺への影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を実施する。

【図表4】特定空家等に対する措置のフロー



第6章 空家対策の計画的推進

1. 対策の推進体制

- 市民生活部生活環境課に「空家相談窓口」を設置し、各種相談に対応。
- 庁内関係部署の連携体制を構築し、三木市空家等対策協議会、専門家団体や関係事業者、関係行政機関等との連携及び協力のもとに、総合的かつ効果的に本市の空家に関する施策を推進する。

2. 対策の推進

- 空家に関する情報収集を継続的に行い、空家問題の解消に努める。
- 個々の施策ごとにPDCAサイクルで施策の有効性や実効性について定期的に検証を行い、計画全体については3年目で中間評価を行う。